

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Jektløpet 27, 7900 RØRVIK

 NÆRØYSUND kommune

 gnr. 210, bnr. 1361, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 14.04.2025

Rapportdato: 14.04.2025

Oppdragsnr.: 20355-1286

Referansenummer: HT1898

Autorisert foretak: Takstforum Midt Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Terje Årsandøy

Vår ref:



 **Takstnett**
Takstforum Midt-Norge



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstforum Midt-Norge AS

Takstforum Midt-Norge er et selskap etablert i 1993. Selskapet har i dag 3 ansatte med hovedkontor i Namsos og avdelingskontor på Høylandet og Nærøysund.

Rapportansvarlig

Knut Terje Årsandøy

Uavhengig Takstingeniør

knut@takstforum.com

900 71 559



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig i ende av rekkehus med 3 boligenheter oppført i 1999 i etablert boligområde på Byåsen på Rørvik.

Boligen framstår med mye som fra byggeår der det i hovedsak er foretatt oppgraderinger utvendig med plattinger/terrasser samt at det er foretatt noe oppgradering av enkelte overflater som laminat på gulv og maling av overflater.

Ut fra alder vil det normalt være noe slitasje og påregnelig med noe oppgraderinger vedlikehold selv om mye kan tas over noe tid.

Av nødvendige tiltak som er gitt TG 3 er det forhold angående brannsikringstiltak som avstand til sotluke i underetasje, brannslukningsapparat, røykvarslere samt rekkverk på utvendig trapp. Ellers er det en del slitasje/skader på kjøkkeninnredning samt parkett i stue/kjøkken.

Det vises ellers til beskrivelse avvik og tiltak under kapittel konstruksjoner.

Rekkehus - Byggeår: 1999

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå grunnet sikkerhet da det ved befaring var rim/is på taket

Takrenner, beslag og nedløpsrør av aluminium. Stigtrinn til pipe og pipebeslag og takhatter i lakkert stål.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med ventilt kaldloft.

Adkomst via luke med nedfellbar stige i gang 1. etasje. I

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har teak hovedytterdør med glass. Utvendig med malt overflate. Malte balkongdører med glass i stue og soverom i 1. etasje.

Garasjeport som leddheisport i stål.

Terrasse utenfor stue som trekonstruksjon i impregnerte materialer.

Rekkverk med høyde 93 cm med håndlist og vertikale rekkverksstaver

Det er opparbeidet større uteplasser omkring boligen. De er anlagt på trepillarer trolig satt ned på fjell. Konstruksjon og dekke i impregnerte materialer. Rekkverk med håndlister og liggende rekkverksspiler.

Utvendige trapper i impregnerte materialer

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater på gulv som parkett, laminat, flis og belegg, vegger med malt trepanel, malt tapet, malte strukturplater og malte murvegger og innvendig tak med malte plater og malte strukturplater.

Overflater med mye som fra byggeår men oppgradert en del på overflater gulv samt maling.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongplate på grunn i underetasje.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har elementpipe med foringsrør. Overflater 1. etasje med brannmur av teglstein, flis og tapet. Pusset og malt i underetasje og ubehandlet på kvistrom. Sotluke i gang i underetasje. Vedovn i stue plassert på flis.

Rom under terreng har laminat, flis og belegg på gulv og vegger som utført og kledd med plater samt i bod med malt mur.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører med malte overflater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrommet er med flis på påstøp gulv med varmekabler, vegger med flis og tak med malte plater.

Utstyrt med dusjkabinett, innredning med malte profilerte fronter, heldekkende servant og overliggende speilskap, toalett og opplegg for vaskemaskin

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte fronter og laminat benkeplate. Flis mellom benkeskap og overskap. Oppvaskmaskin og plass for komfyr. Ventilator over komfyr der avtrekk er tilkoblet avtrekkskanal tilkoblet vifte på kvistrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av rør i rør der fordelinger er innkasset oppe ved himling i bod i underetasje. Rør er tilkoblet utstyr direkte uten bruk av veggbokser. Hovedstoppekran ved bereder i bod.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har utenom bad/vaskerom naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og vurderes som en normal løsning ved oppføringstidspunktet.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Noe ukjent alder man trolig fra byggeåret

Sikringsskap plassert i vindfang i underetasje. 8 fordelingskurser med automatsikringer

Røykvarslere i begge etasjer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ut fra det som kunne avdekkes byggegrunn av fjell.

Dreneringen er trolig fra 1999 og utført som rørdrens av plastrør.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er trolig stripefundamenter av betong under grunnmur.

Forstøtningsmurer langs innkjørsel og langs hovedvei er av betongstein. Ingen spesielle svekkelser eller skjevheter avdekket ved befaring.

Da 2 av 3 sider av bygningen ikke er tilgjengelig for kontroll av fallforhold er forholdet ikke spesielt vurdert.

Boligen har utvendig vann og avløpsrør av plast trolig fra byggeåret.

Tilknytning til kommunalt vann og avløpsnett via private stikkledninger

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 400 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

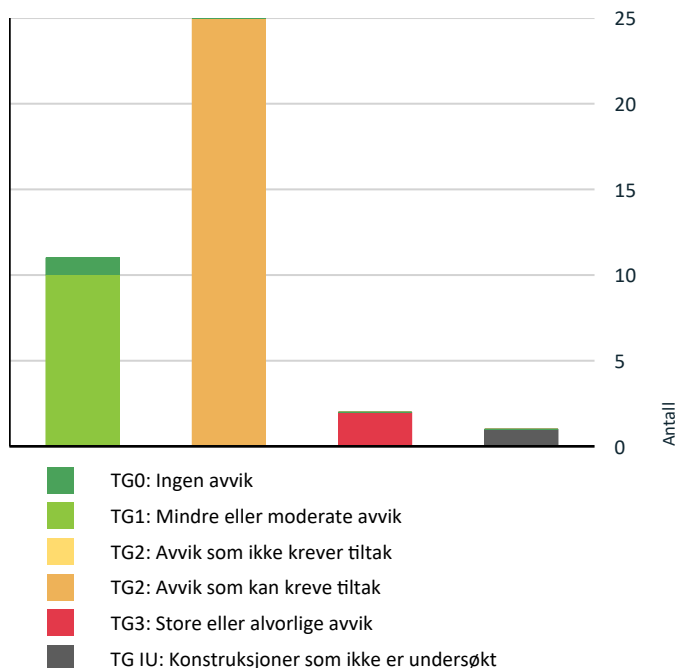
Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen.

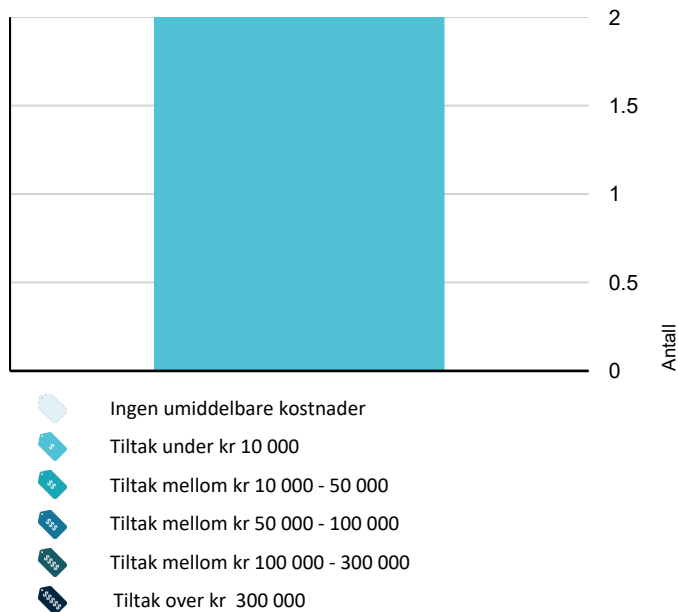
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapport er utarbeidet av en uavhengig takstingeniør sertifisert i Norsk takst og følger de krav og retningslinjer som er utarbeidet for Norsk takst sine medlemmer. Undertegnede har ingen bindinger til kunde.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Garasjeport

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkongdør soverom

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkongdør stue.

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Utvendig > Uteplasser

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår

1999

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Noe mindre vedlikehold siden byggeåret men utvendig med mye opparbeide uteplasser.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Det kunne ved befaring fra kvistrom ikke avdekkes synlige lekkasjer Likevel er taktekking og undertak godt ut i forventet levealder samt at vurderingen ved befaring var noe begrenset da det ble utført fra bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.



Nedløp og beslag

Takrenner, beslag og nedløpsrør av aluminium. Stigtrinn til pipe og pipebeslag og takhatter i lakkert stål.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner er fra byggeåret og langt ut i forventet levealder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er ikke krav om snøfangere men ved eventuelt oppgradering av taktekking med glattere overflate må det påregnes tiltak grunnet sikkerhet mot snøras og spesielt ved hovedinngang.



TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kunne ikke avdekkes spesielle svekkelser men stedvis noe slitasje på overflatebehandling slik at det kan påregnes noe maling av fasader.



TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre med ventilert kaldloft. Adkomst via luke med nedfellbar stige i gang 1. etasje. Ingen spesielle svekkelser eller symptomer på fuktskader og ventilering vurderes tilfredsstillende

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er fra byggeåret og godt ut i forventet levetid. Vinduer vurderes generelt i god stand ut fra alder men enkelte med noe avflassing/ slitasje av maling på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Vurderes ikke behov for strakstiltak men enkelte med noe overflatebehandling av overflater.



Dører

Bygningen har teak hovedytterdør med glass. Utvendig med malt overflate. Dør vurderes ut fra alder i god stan og med antatt god restlevetid ved normalt vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Finer på utside delvis løsnet

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør vurderes funksjonell og i bra stand og funksjonell men forholdet angående løs finer på utside må holdes under oppsikt

Garasjeport

Garasjeport som leddport i tre

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Port er med skader i skinner/beslag og kunne kun åpnes halvveis ved befarings

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregnes videre undersøkelser og eventuelt oppgraderinger

Balkongdør soverom

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2 lags glass

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørblad tar noe mindre i karm

Det er en mindre skade på pakning som kan begrense tettefunksjon

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregnelig med noe justering på kort sikt samt at det kan vurderes oppgradering av pakning.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkongdør stue.

Bygningen har malt balkongdør i tre med 2 lags glass

Vurdering av avvik:

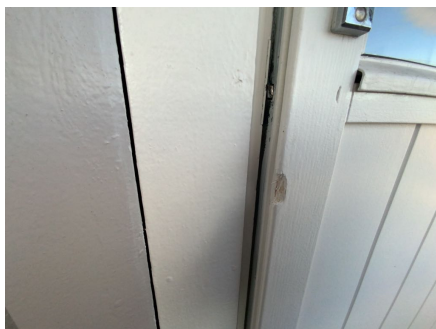
- Det er avvik:

Dørblad tar noe mindre i karm samt at det er en mindre skade utvendig på kant dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregnelig med noe justering på kort sikt for å hindre slitasje på dørblad og karm.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse utenfor stue som trekonstruksjon i impregnerte materialer. Rekkverk med høyde 93 cm med håndlist og vertikale rekkverksstaver

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er med høyde 93 cm der dagens krav er 1 m.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 2 Uteplasser

Det er opparbeidet større uteplasser omkring boligen. De er anlagt på trepillarer trolig satt ned på fjell. Konstruksjon og dekke i impregnerte materialer. Rekkverk med håndlister og liggende rekkverksspiler. Det meste av konstruksjon er innkled.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitasje på dekke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kan påregnes noe overflatebehandling av dekke.

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Utvendige trapper i impregnerte materialer

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trapp fra nedre plan til øvre plan mangler rekkverk

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Overflater på gulv som parkett, laminat, flis og belegg, vegger med malt trepanel, malt tapet, malte strukturplater og malte murvegger og innvendig tak med malte/folierte plater og malte strukturplater. Overflater med mye som fra byggeår men oppgradert en del på overflater gulv samt maling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

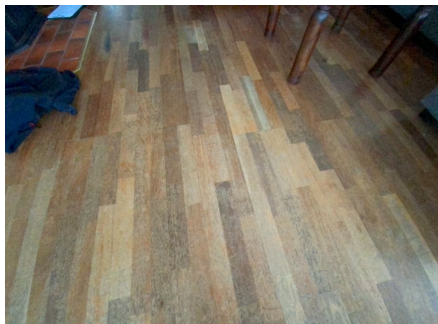
Det er en del oppsprekking av flis i gang i underetasje, slitasje på overflate parkett i stue og kjøkken samt at det er noe fuktmerker og utsvelling av plater i tak gang foran pipe. Ble ved befaring ikke avdekket fukt men noe ukjent hva som er årsak da dette er et område som ikke ligger under våtrom eller kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregnelig med tiltak angående flis i gang, parkett i stue/ kjøkken samt undersøkes nærmere angående fuktmerker og utsvelling av takplater i gang.

Tilstandsrapport



Slitasje på parkett stue og kjøkken



Oppsprekking flis

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongplate på grunn i underetasje. Ingen spesielle avvik men bygningsdel er fra byggeår og det kan påregnes mindre avvik i forhold til dagens krav og normer.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Boligen ligger i et område med moderat eller lav aktsomhetsgrad slik at eventuelle målinger får vurderes.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med foringsrør. Overflater 1. etasje med brannmur av teglstein, flis og tapet. Pusset og malt i underetasje og ubehandlet på kvistrom. Sotluke i gang i underetasje. Kombinert ved og oljeovn i stue plassert på flis.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feiluke.
- Det er avvik:

Det er i underetasje 10 cm fra sotluke til brennbart materiale der kravet er 30 cm. På elementpiper er det krav til at 2 sider skal være synlige. I 1. etasje er en side mot trapp innkledd samt at det i kjøkken er plassert innredning inn til 2 sider der mindre del som er synlig er kledd med plater og tapet. I stue er øvre del over teglsteinsforblending kledd med plater og tapet.

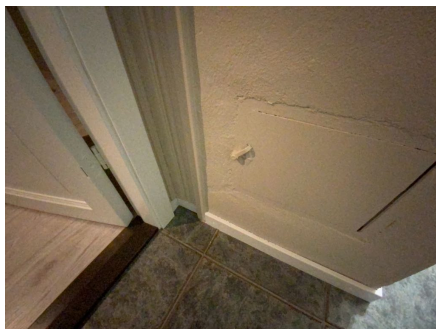
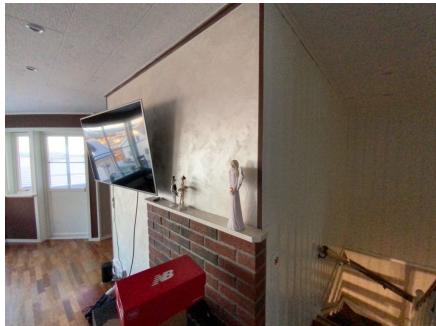
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må påregnes tiltak angående avstand til brennbart materiale ved sotluke i underetasje. Enklest kan dette utbedres ved innlegging av sotlukestein innenfor sotluke. Ellers anbefales det kontroll av det lokale brann og feietilsyn angående påpekte forhold angående tildekking av pipe i 1. etasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng har laminat, flis og belegg på gulv og vegger som utforet og kledd med plater samt i bod med malt mur. Det ble ikke registrert spesielle symptomer på fukt/fuktproblemer ved befaring men det er etablert plast på vegger under terreng og bemerkes at slik konstruksjon vurderes som risikokonstruksjoner og at det holdes under oppsikt.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Vurderes ut fra alder i bra stand med normal bruksslitasje. Registrert mindre knirk men i begrenset omfang

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører med malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

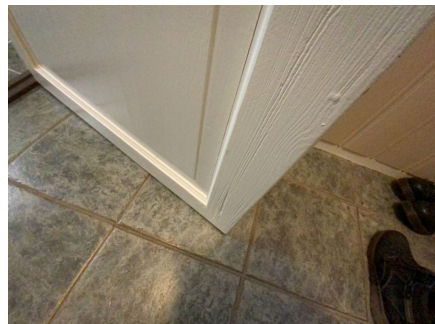
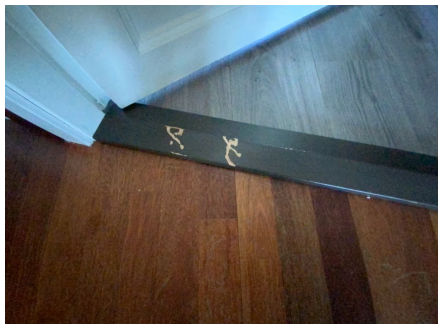
Enkelte dører er med løse terskler, dør til vindfang undertetasje med noe større oppstriking på dørblad i nedre del, dør til 1 soverom i underetasje tar noe i terskel samt noe skade på terskel til soverom i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Påregnes noe justering av dør som tar i terskel samt innfesting av løse terskler. Ellers kan andre påpekte forhold vurderes.

Tilstandsrapport



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Våtrommet er med flis på påstøp gulv med varmekabler, vegger med flis og tak med malte plater.

Utstyrt med dusjkabinett, innredning med malte profilerte fronter, heldekkende servant og overliggende speilskap, toalett og opplegg for vaskemaskin

ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er med malte/folierte plater

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er fuktskadet takplate i område ved ventil over dusjkabinett samt at det er noe skjolder på takplater av ukjent årsak.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Påregnes tiltak på fuktskadet takplate. Ble ved befarings ikke avdekket forhøyede fuktverdier slik at det utelukkes ikke å være en eldre skade.



Fuktskadet takplate

ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 6 mm fra dør til kabinett men med noe mere lokalt fall til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:

Fall tilfredsstillende ikke dagens krav men vurderes tilfredsstillende ut fra byggeårets krav selv om det er noe begrenset utenfor våtsone. I fuge overgang gulv/vegg ved siden av dusjkabinett er det noe oppsprekking som kan være en indikasjon på at det kan ha vært noe bevegelse i konstruksjon

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Våtrommet fungerer med avvik angående fall da det generelt er fall mot sluk på hele rommet. Angående oppsprekking av fug anbefales det at dette utbedres og at forholdet holdes under oppsikt med tanke på at det ikke kan utelukkes oppsprekking i underliggende tettesjikt.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket ligger inn mot hjørnet under dusjkabinett som gir liten mulighet til inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det må foretas jevnlig rengjøring av sluk for å sikre god avrenning



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Utstyrt med dusjkabinett, innredning med malte profilerte fronter, heldekkende servant og oveliggende speilskap, toalett og opplegg for vaskemaskin

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er i nedre del på skrog innredning noe mindre utsvelling

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ut fra omfang skade er det ikke behov for straktiltak men anbefales at det holdes under oppsikt.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering med ventil i tak tilkoblet avtrekkskanal som er tilkoblet avtrekksvifte på loft. Vifte starter automatisk når lyset slås på.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Bør etableres tilluft ved spalte i terskel for å sikre tilfredsstillende ventilering.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da både dusjkabinett, innredning og toalett er plassert mot yttervegg samt mot tilstøtende boenhet men ved fuktsøk kunne det

Tilstandsrapport

ikke avdekkes tegn til negative forhold.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken med profilerte fronter og laminat benkeplate. Flis mellom benkeskap og overskap. Oppvaskmaskin og plass for komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen er med større slitasje på forkantlist på benkeplate samt skader på side mot komfyr. Ellers er sokler stedvis er løse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkken vurderes funksjonelt men med en del slitasje/mindre skader slik at det kan påregnes noe tiltak på noe sikt.



Slitasje på kantlist



Skader på side benkeplate ved komfyr

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator over komfyr der avtrekk er tilkoblet avtrekkskanal tilkoblet vifte på kvistrom

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator er trolig skiftet etter byggeåret da vifte på kvistrom indikerer at det tidligere har vært ventilator med styringsbryter for vifte på kvistrom. Dagens løsning har begrenset effekt uten at vifte på kvistrom er i drift.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales tiltak ved at avtrekkskanal føres direkte ut i det fri uten tilkobling til vifte på kvistrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av rør i rør der fordelinger er innkasset oppe ved himling i bod i underetasje. Rør er tilkoblet utstyr direkte uten bruk av veggbokser. Hovedstoppekran ved bereder i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

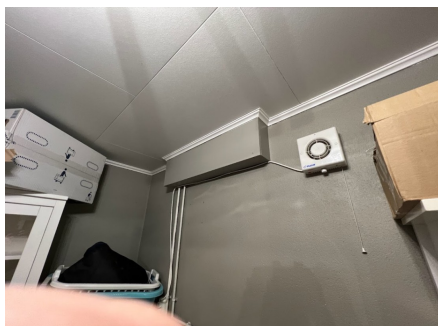
Ut fra det som kunne avdekkes ved befarings er fordelinger for rør i rør innkasset oppe ved himling i bod i underetasje og uten noe lekkasjesikring. Ved eventuelle lekkasjer vil vann samles i innkassing

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Dagens løsning anses funksjonell men det anbefales videre undersøkelser angående utførelse samt tiltak angående synliggjøring av eventuelle lekkasjer.

Tilstandsrapport



Innkasset fordeling av rør i rør.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det meste av avløpsrør er innkledd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Kunne ved befarings ikke avdekkes stakeluke.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Ventilasjon

Boligen har utenom bad/vaskerom naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og vurderes som en normal løsning ved oppføringstidspunktet.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter. Noe ukjent alder man trolig fra byggeåret

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap plassert i vindfang i underetasje. 8 fordelingskurser med automatsikringer. Kontroll utført 13.06.23

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ukjent

Generell kommentar

Undertegnede har ikke spesiell elktrompetanse og da anlegget er fra byggeåret kan det anbefales kontroll av det elektriske anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere i begge etasjer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei Brannslukningsapparat i mindre skap i gang

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Røykvarslere fungerte ikke ved befaringsmen dette kan skyldes batteri. Anbefales testing med nye batteri.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ut fra det som kunne avdekkes byggegrunn av fjell.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er trolig fra 1999 og utført som rørdrens av plastrør.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Sider på mur som ligger under terreng er ikke synlig da det er etablert terrasser/plattinger men det antas at det er etablert grunnmursplast som utvendig fuktsikring. Det ble ved befaringsmen ikke avdekket forhold innvendig som tilsier funksjonssvikt på drenering og fuktsikring men bygningsdel er fra byggeåret og langt ut i forventet levealder.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det er trolig stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer langs innkjørsel og langs hovedvei er av betongstein. Ingen spesielle svekkelser eller skjevheter avdekket ved befarings.

TG 2 Terrengforhold

Da 2 av 3 sider av bygningen ikke er tilgjengelig for kontroll av fallforhold er forholdet ikke spesielt vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng ovenfor boligen er av en del synlig fjell og det vil være naturlig at en del vann ledes langs fjell.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales at forholdet holdes under oppsikt eller at det foretas nærmere undersøkelser men da må dekket på terrasser rives for tilkomst til terrenget.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen har utvendig vann og avløpsrør av plast trolig fra byggeåret. Tilknytning til kommunalt vann og avløpsnett via private stikkledninger

TG 2 Oljetank

Kunde opplyser om at det er nedgravd oljetank og ut fra tidligere salgsannonse er denne plassert på gavlvegg men er i dag skjult under terrasse men at påfyllingsrør er demontert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er i dag forbudt med bruk av fossilt brensel og det skal foretas nødvendige tiltak på oljetanker enten ved oppgraving og destruering eller at de plomberes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales at det foretas nærmere undersøkelser og eventuelt nødvendige tiltak iht. krav for slike anlegg.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter	Kr.	19 260
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	19 500

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 700 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	2 900 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 900 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	62			62	81
Underetasje	39	17		56	69
SUM	101	17			150
SUM BRA	118				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, Soverom		
Underetasje	Bod, Vindfang, Gang, Soverom, Soverom 2	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det mangler noe gipsplate i møne på takstol mot nabo samt at gipsplate ikke er ført ut til forkantbord og mangler ubrennbart materiale takkasse 1 meter ut fra skille mot nabobolig.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	93	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2025	Knut Terje Årsandøy	Takstingeniør
	Przemyslaw Czachura	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	210	1361		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Jektløpet 27

Hjemmelshaver

Czachura Ewelina, Czachura Przemyslaw

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig i rekkehus med 3 boliger i etablert boligområde på Byåsen i Rørvik. Kort veg til sentrum med butikker og andre servicefunksjoner samt kort veg til skoler og idrettsanlegg

Adkomstvei

Adkomst med direkte avkjørsel fra kommunal veg i området og med mindre parkering foran bolig eller i garasje

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reguleringsplan for Byåsen 6

Om tomten

Skrånende tomt opparbeidet med mye uteområder med plattinger og interntapper mellom de enkelte nivå.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 660 000	2012

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.11.2023		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	07.12.2023	
2	14.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HT1898>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon